

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN ATAS
TANAH HAK MILIK YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG LIMBOTO
KABUPATEN GORONTALO**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S-2**

Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :
Nazha Nadjib, S.H.
B4B 004 149



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2006

LEMBAR PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN ATAS
TANAH HAK MILIK YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI
PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG LIMBOTO
KABUPATEN GORONTALO**

Oleh :
Nazha Nadjib, S.H.
B4B 004 149

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 20 Agustus 2006 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Tesis Ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Mengetahui ;

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Achmad Busro, S.H., M.Hum.
NIP : 130 606 004

Mulyadi, S.H., M.S.
NIP : 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada suatu Perguruan tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 20 Agustus 2006

Yang Menyatakan

Nazha Nadjib, S.H.
B4B 004 149

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat taufik dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan Tesis dengan Judul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Atas Tanah Hak Milik Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto Kabupaten Gorontalo.”

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 2 (S2) pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan petunjuk dan bantuan yang tidak ternilai harganya, dengan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Mulyadi, S.H., MS. Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus Dosen Penguji Tesis.
2. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum. Selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, sekaligus Dosen Penguji Tesis.

3. Bapak Achmad Busro, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran membimbing dan mengarahkan penulis dalam penyusunan Tesis ini.
4. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Penguji Tesis sekaligus Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada Tesis ini.
5. Bapak Dwi Purnomo, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada Tesis ini.
6. Bapak Profesor Boedi Harsono, S.H. Selaku Guru Besar Hukum Agraria Universitas Diponegoro atas segala informasi dan pengetahuan yang sangat membantu penulis dalam penyusunan Tesis ini.
7. Ibu Siti Soetami, S.H. Selaku Dosen Wali Penulis.
8. Para Guru Besar, Staf Pengajar dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan ilmu dan telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro.
9. Bapak Mohamad So'im, S.H. Selaku Kepala Cabang Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Limboto, yang telah memberikan izin penelitian dan memberikan keterangan-keterangan kepada penulis dalam penyusunan Tesis ini.

10. Bapak Nadjib Hadi, Unit Bisnis Manager (UBM) Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, yang telah memberi petunjuk, pengarahan dan keterangan-keterangan yang sangat berguna dalam penyusunan Tesis ini.
11. Bapak Hasan Hadju, Bsc. Selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo, yang telah memberikan ijin penelitian.
12. Bapak Septamer Pasra, Kepala Seksi Pengukuran, dan Pendaftaran kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mendapatkan data dan informasi yang diperlukan dalam penyusunan Tesis ini.
13. Bapak Mohamad Nur Aliwu, Kepala Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo, yang telah memberikan informasi yang membantu penulis dalam penyusunan Tesis ini.
14. Bapak Mohamad Nizar Machmud, S.H. dan Ibu Hartati Haridji, S.H. Notaris-PPAT Kabupaten Gorontalo, yang telah memberikan petunjuk dan informasi yang membantu penyusunan Tesis ini.
15. Khamal Himran, S.H. *Account Officer* Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, suami tercinta yang telah dengan sabar memberikan bantuan untuk kelancaran pembuatan Tesis ini, dan sesaat merelakan ku untuk mengejar mimpi. Sejuta terima kasihku untukmu.
16. Orang tua, serta kedua adikku tersayang, yang senantiasa memberikan dukungan doa, dan semangat.
17. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2004, atas segala kebersamaannya.

18. Semua pihak yang telah membantu penulis dari awal sampai akhir penulisan Tesis ini yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Semoga semua pihak yang telah membantu penyusunan Tesis ini dibalas oleh Allah SWT dengan sebaik-baik balasan dan pahala.

Semarang, 20 Agustus 2006

Penulis

Nazha Nadjib, S.H.

ABSTRACTION

Bank as one of the most important monetary institution have a big role in society life, in running the role Bank acts as one of the monetary institution with the purpose to channelling credit, and other finance services. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto in channelling credit to the society as a creditor have an own procedure. The Agreement of Credit procedure have a several phase. Every credit making among The Bank as a creditor with a debtor must be poured in The Agreement of Credit, after The Agreement of Credit signed by The Bank as a creditor with a debtor it is continue with The Agreement of Collateral Binding. One kind of collateral wich accepted by The Bank is a land with property rights binding with Mortgage. The Agreement of Collateral Binding of land property rights binding with Mortgage, is wellknown with The Encumbering of Mortgage. The Encumbering of Mortgage have two phase to be pass by, first is giving Mortgage phase marked by making an act by The Official of Land, at the second phase is registration of Mortgage of The Land Affairs Office wich indicated that the right is born. The Implementation of Agreement of Credit with a collateral of land property rights wich binding with Mortgage in PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto in practice had to face a lot of trouble, first the agreement giving by a debtor in Agreement of Credit with a form of Standard Contract in Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto considering interfere with freedom of contract ground rule, land property rights as the objects of Mortgage is uncertificate, land property rights that encumbering with Mortgage is separating in several rights of land. Land property rights encumbering with Mortgage is owned by a few people, and the last if the debtor wanprestasi. To solve those problems mentioned, This Thesis will give the way out that expected can be usefull to the development science of law.

Key Word : The Agreement of Credit, Mortgage.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKSI	viii
ABSTRACTION.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	13
A.1. Pengertian Perjanjian.....	13
A.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
A.3. Asas-asas Perjanjian.....	18
A.4. Prestasi dan Wanprestasi.....	19
A.5. Berakhirnya Perjanjian.....	21
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit.....	22
B.1. Pengertian Perjanjian Kredit	22

B.2. Bentuk Perjanjian Kredit.....	24
B.3. Kegiatan Bank.....	26
B.4. Fungsi Perjanjian Kredit.....	29
B.5. Jaminan Kredit Bank.....	30
C. Tinjauan Terhadap Hak Tanggungan	32
C.1. Sejarah Hak Tanggungan	32
C.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	33
C.3. Obyek Hak Tanggungan	35
C.4. Subyek Hak Tanggungan	36
C.5. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan.....	37
C.6 Hak Milik Atas Tanah	39
 BAB III METODE PENELITIAN.....	41
A. Metode Pendekatan	41
B. Spesifikasi Penelitian	42
C. Populasi dan Teknik Sampling	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Analisis Data.....	46
 BAB IV PEMBAHASAN	48
A. Pelaksanaan Perjanjian Baku dalam Perjanjian Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto	48
A.1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit	48
A.2. Perjanjian Baku dalam Perjanjian Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.....	58
A.3. Persetujuan yang Diberikan Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit yang Berupa Perjanjian Baku di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto	60
B. Permasalahan yang Timbul dalam Praktek Berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan	

atas Tanah Hak Milik yang Diikat dengan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.....	60
B.1. Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat	65
B.2. Obyek Hak Tanggungan Terdiri Dari Beberapa Hak Atas Tanah	68
B.3. Obyek Hak Tanggungan Dimiliki Oleh Beberapa Orang.....	71
B.4. Apabila Debitur Wanprestasi	72
C. Analisa	75
C.1. Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat	77
C.2. Obyek Hak Tanggungan Terdiri Dari Beberapa Hak Atas Tanah	79
C.3. Obyek Hak Tanggungan Dimiliki Oleh Beberapa Orang.....	81
C.4. Apabila Debitur Wanprestasi	82
 BAB V. PENUTUP.....	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	84

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menghadapi kondisi ekonomi negara Indonesia yang berangsur-angsur pulih sejak pecahnya krisis ekonomi di akhir era tahun 1990-an, rakyat Indonesia mulai menunjukkan kegairahannya dalam membangun dan mengembangkan usaha yang berimbas pada peningkatan pembangunan ekonomi negara. Pembangunan dan pengembangan usaha yang dirintis oleh masyarakat Indonesia tentulah membutuhkan dana untuk mendukung usaha tersebut agar bisa berjalan. Bagi golongan masyarakat yang memiliki kelebihan dana mereka tidak akan kesulitan dalam hal mencari dana untuk modal usaha karena mereka dapat mendanai sendiri usahanya, akan tetapi bagi golongan masyarakat yang kekurangan dana tentulah mereka akan menemukan kesulitan untuk memenuhi kekurangan dana untuk modal usahanya tersebut. Untuk menjawab kesulitan masyarakat yang membutuhkan dana bagi pembangunan dan pengembangan usahanya maka penting untuk menemukan sebuah lembaga yang dapat memberikan solusi bagi mereka, salah satu lembaga yang dapat memberikan solusi tersebut adalah lembaga perbankan.

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana

(*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). Dengan demikian perbankan akan bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian¹

Pentingnya lembaga perbankan dalam kehidupan perekonomian suatu negara adalah untuk meningkatkan kegiatan pembangunan negara tersebut. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan suatu negara meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, sebagian besar dari dana tersebut diperoleh melalui kegiatan perkreditan.²

Kredit menempati urutan pertama dan signifikan bagi kelangsungan usaha perbankan, hal ini karena pendapatan terbesar bank berupa bunga dan provisi berasal dari kegiatan usaha kredit.

Definisi kredit menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan termuat dalam Pasal 1 angka 11, yaitu :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Bank dalam rangka penyaluran kredit kepada masyarakat, memerlukan jaminan terhadap kredit yang diberikan, dengan adanya jaminan kredit

¹ Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000), hal Pendahuluan.

² Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT, (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004), hal 49.

tersebut maka bank selaku kreditor akan merasa aman, apabila sampai pada batas waktu pelunasan kredit yang telah diperjanjikan debitor wanprestasi maka bank dapat melakukan eksekusi dengan menjual benda jaminan dan mengambil hasil penjualan jaminan untuk menutup hutang debitor. Jaminan yang dimaksud disini adalah jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitor dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara debitor dan kreditor, salah satu bentuk jaminan khusus yang timbul karena perjanjian adalah hak tanggungan.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang merupakan pengganti *Hypothek* dan *Credietverband* sebagai lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yang sudah tidak berlaku lagi sejak diberlakukannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis, sehingga dengan demikian kreditor (khususnya bank) telah memiliki jaminan atau kepastian pengembalian atas pemberian kreditnya.

Jaminan dapat dibedakan antara jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Adapun yang dimaksud jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan milik orang lain dan selalu mengikuti benda itu beralih atau dialihkan serta dapat dipertahankan terhadap siapapun. Sedangkan jaminan perseorangan adalah jaminan yang hanya mempunyai

hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu³

Hak Tanggungan termasuk dalam bagian jaminan kebendaan, definisi hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu :

“Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Membaca ketentuan yang diatur dalam UUPA, dapat di lihat ketentuan Pasal 51 UUPA, yang menyatakan bahwa :

”Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Pernyataan diatas menerangkan bahwa Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA, yang menggantikan ketentuan-ketentuan mengenai *Hypotheek* yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190.

Secara normatif, obyek hak tanggungan telah disebutkan dalam Pasal 4 dan Pasal 27 Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu : ⁴

³ Djuhaendah Hasan, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain \yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hal 238.

⁴ Rachmadi Usman, Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal 79.

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan ;
5. Hak Pakai atas tanah milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah;
6. Rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah susun, yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara ;
7. berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Dapat dilihat diatas, Hak Milik menjadi salah satu obyek dari Hak Tanggungan, pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu :

”Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Sesuai dengan memori penjelasan UUPA bahwa pemberian sifat terkuat dan terpenuh tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai dan hak-hak lainnya, yaitu

untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling) kuat dan penuh.⁵

Melihat ketentuan diatas diketahui bahwa dalam suatu perjanjian kredit yang dibuat oleh bank sebagai kreditor dengan debitornya diakui bentuk jaminan kredit dengan nama hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah. Kreditor khususnya bank lebih menyukai jaminan tanah yang diikat dengan hak tanggungan karena tanah adalah benda yang tidak mudah musnah dan kecenderungan harga tanah yang semakin lama semakin meningkat. Sementara status hak milik yang melekat pada tanah tersebut, seperti yang telah dikemukakan diatas adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang membedakannya dengan HGU, HGB, Hak Pakai dan hak-hak lainnya.

Pemberian kredit yang disalurkan oleh bank kepada masyarakat diawali dengan pembuatan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pokok, dalam perjanjian kredit ini kreditor dan debitor membuat perjanjian utang piutang akan sejumlah uang tertentu. Setelah pembuatan perjanjian kredit dilanjutkan dengan perjanjian pengikatan jaminan, hal ini sesuai dengan sifat hak tanggungan yang merupakan *accessoir* atau perjanjian ikutan dari perjanjian pokok dalam hal ini perjanjian kredit.

Dalam membuat perjanjian kredit ada prosedur hukum yang harus dilalui oleh bank sebagai kreditor dengan debitornya, prosedur ini diadakan agar isi perjanjian kredit kuat dan sah secara hukum dan dalam pelaksanaannya dapat mengamankan kepentingan bank karena perjanjian kredit merupakan ikatan atau bukti antara bank dengan debiturnya, maka harus disusun

⁵ A.P. Parlindungan, Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria, (Bandung : Mandar Maju, 1993), hal 124.

sedemikian rupa agar setiap orang mudah mengetahui bahwa perjanjian yang dibuat itu merupakan formulir perjanjian kredit.⁶

Formulir perjanjian kredit yang dibuat oleh bank yang dikenal dengan nama perjanjian baku (*standard contract*) dalam prakteknya, mekanisme yang digunakan oleh salah satu pihak (bank) sebagai kreditur yaitu dengan menyodorkan formulir perjanjian kredit tersebut kepada pihak lain (debitur) sehingga debitur hanya menerima saja ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut, maka dalam hal ini dapat dikatakan ada pelanggaran terhadap ketentuan tentang perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak.

Untuk mengetahui prosedur hukum pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di bank beserta permasalahan yang timbul dalam praktek, maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dalam penulisan Tesis ini dengan judul “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN ATAS TANAH HAK MILIK YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG LIMBOTO KABUPATEN GORONTALO.”

B. Perumusan Masalah

Dalam penyusunan tesis yang berjudul “PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN ATAS TANAH HAK MILIK YANG DIIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK RAKYAT

⁶ Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, (Bandung : Alfabeta, 2003), hal 107.

INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG LIMBOTO KABUPATEN GORONTALO,” penulis membahas mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di lembaga perbankan umum/non syariah yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto. Sehingga berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas maka dapat dirumuskan pokok-pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah persetujuan yang diberikan oleh debitur dalam perjanjian kredit yang berupa perjanjian baku di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto bertentangan dengan ketentuan asas kebebasan berkontrak?
2. Permasalahan yang timbul dalam praktek berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto antara lain :
 - ❖ Hak milik atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan belum bersertifikat.
 - ❖ Hak milik yang dibebani hak tanggungan terdiri dari beberapa bidang hak atas tanah.
 - ❖ Hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan dimiliki oleh beberapa orang.
 - ❖ Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.

3. Tindakan apa yang dapat diupayakan untuk mengatasi permasalahan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan, sedangkan secara khusus tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit yang berupa perjanjian baku di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.
2. Untuk mengetahui permasalahan yang timbul dalam praktek berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto seperti :
 - ❖ Hak milik atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan belum bersertifikat.
 - ❖ Hak milik yang dibebani hak tanggungan terdiri dari beberapa bidang hak atas tanah.
 - ❖ Hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan dimiliki oleh beberapa orang.
 - ❖ Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.
3. Untuk mengetahui tindakan apa yang dapat diupayakan untuk mengatasi permasalahan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan akan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya yang menyangkut pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi para praktisi dalam melakukan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi teori dasar dan landasan teoritis untuk mendasari pembahasan, Bab I ini akan mengantarkan pikiran pembaca ke masalah pokok yang akan dibahas, penulis menguraikan latar belakang pemikiran, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian dan sistematika tesis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Masalah yang akan dibahas berisi teori dan kerangka berpikir yang berkaitan dengan masalah pokok yang diteliti. Dalam bab ini pada bagian pertama penulis menguraikan Tinjauan Umum Tentang Perjanjian berupa ; pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian,

asas-asas perjanjian, prestasi dan wanprestasi, dan berakhirnya perjanjian. Selain itu pada bagian kedua dibahas tentang Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit berupa ; pengertian perjanjian kredit, bentuk perjanjian kredit, kegiatan bank, fungsi perjanjian kredit, dan jaminan kredit bank. Pada bagian ketiga dibahas tentang Tinjauan terhadap Hak Tanggungan berupa ; sejarah hak tanggungan, ciri-ciri hak tanggungan, obyek hak tanggungan, subyek hak tanggungan, tahap pembebanan hak tanggungan, dan hak milik atas tanah.

BAB III Metode Penelitian

Dalam bab ini penulis menguraikan gambaran yang terperinci mengenai metode atau proses penelitian. Metode ini berisi tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan teknik sampling, teknik pengumpulan data, dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan hasil penelitian di lapangan yang membahas mengenai praktek pelaksanaan perjanjian baku dalam perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, mulai dari prosedur pelaksanaan perjanjian kredit, perjanjian baku dalam perjanjian kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, persetujuan yang diberikan oleh debitur dalam perjanjian kredit yang berupa perjanjian baku di Bank Rakyat

Indonesia Cabang Limboto. Disamping itu diharapkan dapat memecahkan permasalahan yang timbul dalam praktek berkaitan dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan, seperti terhadap hak milik atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan belum bersertifikat, hak milik yang dibebani hak tanggungan terdiri dari beberapa bidang hak atas tanah, hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan dimiliki oleh beberapa orang, serta apabila terjadi wanprestasi oleh debitur.

BAB V PENUTUP

Bab ini memuat kesimpulan yang dapat dirangkum sehubungan dengan uraian dan penjelasan dalam bab-bab sebelumnya. Bab ini juga memuat saran-saran berdasarkan penelitian masalah dalam tesis ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

A 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata yaitu ” Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pengertian ini dianggap banyak mengandung kelemahan-kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci : ⁷

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Disini dapat diketahui dari rumusan “satu” orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap “satu” orang atau lebih lainnya , kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri.” Jadi jelas nampak adanya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- a. Melaksanakan tugas tanpa kuasa
- b. Perbuatan melawan hukum

Dari kedua hal tersebut di atas merupakan tindakan atau perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus.

Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Untuk pengertian perjanjian disini dapat diartikan juga pengertian perjanjian yang mencakup melangsungkan perkawinan, janji kawin. Padahal perkawinan sendiri sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga, yang menyangkut hubungan lahir bathin. Sedang yang dimaksud perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata adalah hubungan antara debitur dan kreditur.

Dimana hubungan antara debitur dan kreditur terletak dalam lapangan harta kekayaan saja selebihnya tidak. Jadi yang dimaksud perjanjian kebendaan saja bukan perjanjian personal.

4. Tanpa menyebut tujuan

Dalam perumusan pasal itu tidak ada tujuan untuk mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak mengikatkan dirinya itu tidaklah jelas maksudnya untuk apa.

Atas dasar alasan-alasan tersebut yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Sehingga dapat mencerminkan apa yang dimaksud perjanjian itu adalah "Suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan."

□ Achmad Busro, Diktat Kuliah Hukum Perikatan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, tanpa tahun, hal 1-2.

Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.⁸

Perhatikan Pasal 1233 KUH Perdata, dari bunyi pasal tersebut secara jelas bahwa sumber hukum perikatan yaitu :⁹

1. Perjanjian atau persetujuan adalah sumber penting yang melahirkan perikatan karena perjanjian ini yang paling banyak dilakukan di dalam kehidupan masyarakat.
2. Undang-undang sebagai sumber perikatan dibagi dua (Pasal 1352 KUH Perdata) yaitu :
 - a. Bersumber pada undang-undang saja misalnya orang tua yang berkewajiban untuk memberikan nafkah adalah perikatan yang lahir dari undang-undang saja.
 - b. Bersumber pada undang-undang karena perbuatan manusia dibedakan menjadi dua :
 - Perbuatan manusia menurut hukum, misalnya mewakili urusan orang lain Pasal 1354 KUH Perdata (*zaakwaarneming*)
 - Perbuatan manusia karena perbuatan melawan hukum, (Pasal 1356 KUH Perdata).

Untuk terjadinya perikatan yang bersumber pada undang-undang ini, undang-undang tidak mensyaratkan dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana

□ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta : Intermasa, 1996), hal 1.
 □ Sutarno, Op.cit., hal 73.

diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata karena perikatan yang bersumber pada undang-undang tersebut tentu terlepas dari keinginan dan kesepakatan para pihak.

Perjanjian kredit sebagaimana yang akan dibahas dalam penulisan tesis ini adalah bentuk perikatan yang lahir dari perjanjian karena ada dua pihak yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, oleh karena itu suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

A.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Membuat suatu perjanjian ada satu hal penting yang wajib dipenuhi oleh para pihak untuk menjamin keabsahan dari perjanjian tersebut, keabsahan dari perjanjian ini tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat sahnya perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

10

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata

□ Subekti, Op.Cit., hal 17-18-19.

disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

1. Orang-orang yang belum dewasa ;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ;
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu

memang dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatannya itu. Sedangkan dari sudut ketertiban hukum, karena seorang yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya, maka orang tersebut haruslah seorang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

3. Suatu hal tertentu ;

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa-apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

4. Suatu sebab yang halal;

Sebab yang halal yang dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian.

A.3. Asas-asas Perjanjian

Menurut hukum perjanjian ada tiga asas yang menjadi acuan dalam membuat perjanjian, yaitu :

1. Asas Konsensualisme (konsensus)

Asas ini yang menyatakan bahwa perjanjian itu telah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Jadi disini harus ada persamaan pandangan dari para pihak untuk tercapainya tujuan dari perjanjian. Asas ini diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan empat syarat sahnyanya perjanjian, salah satu diantaranya adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

2. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut asas ini para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu.

Tetapi kebebasan itu ada pembatasannya ;

- a. Perjanjian yang dibuat meskipun bebas tetapi tidak dilarang undang-undang
- b. Tidak bertentangan dengan kesusilaan
- c. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum

4. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ada yang subyektif dan ada yang obyektif. Syarat itikad baik yang subyektif adalah kejujuran dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang ada dalam setiap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan syarat itikad baik yang obyektif adalah bahwa dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

A.4. Prestasi dan Wanprestasi

Menurut Munir Fuady, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak kepada pihak-pihak tertentu seperti yang disebut dalam kontrak yang bersangkutan.¹¹

Wanprestasi dapat dilihat dari beberapa tindakan debitur, tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh debitur ini terlepas dari apakah debitur tersebut sengaja atau tidak dalam melakukan tindakan yang mengakibatkan wanprestasi.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam :¹²

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ;
- d. Melakukan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

□ Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis). (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal 87.

Sedangkan apa yang dimaksud dengan “Prestasi” adalah kebalikan dari “wanprestasi,” Prestasi adalah apabila si berutang (debitur) memenuhi kewajiban sesuai dengan apa yang telah dijanjikannya dalam perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata ada 3 macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk tiap perikatan, yaitu :

- a. Untuk memberikan sesuatu ;
- b. Untuk berbuat sesuatu ;
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu.

Prestasi adalah obyek dari perjanjian dan merupakan esensi dari perjanjian yang bersangkutan. Apabila prestasi telah dipenuhi maka berakhir pula perjanjian tersebut.

Agar prestasi dapat dilaksanakan maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi yaitu :

- a. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
- b. Harus mungkin.
- c. Harus diperbolehkan.
- d. Harus ada manfaatnya bagi kreditur.
- e. Harus terdiri dari suatu perbuatan atau serangkaian perbuatan.

Jika salah satu atau semua sifat tersebut tidak terpenuhi pada prestasi itu maka perikatan dapat menjadi tidak berarti dan perikatan itu menjadi batal atau dapat dibatalkan.¹³

□ Subekti, Op.Cit., hal 45.

□ Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990), hal 20.

Ada beberapa hal lain yang dapat mengakibatkan berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian, untuk lebih jelas mengetahui hal-hal tersebut maka dapat kita lihat pada sub bagian berakhirnya perjanjian di bawah ini.

A.5. Berakhirnya Perjanjian

Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1381 KUH Perdata yaitu :

1. Karena pembayaran ;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan ;
3. Karena pembaharuan utang ;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi ;
5. Karena percampuran utang ;
6. Karena pembebasan utangnya ;
7. Karena musnahnya barang yang terutang ;
8. Karena kebatalan atau pembatalan ;
9. Karena berlakunya suatu syarat batal ;
10. Karena lewatnya waktu.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

B.1. Pengertian Perjanjian Kredit

Secara etimologi kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian, dasar dari suatu kredit adalah kepercayaan.¹⁴

Pengertian kredit berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur. Raymond P Kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa “kredit adalah hak untuk menerima pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.”¹⁵

Sementara mengenai pengertian perjanjian kredit, beberapa Sarjana Hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata Bab XIII Buku III karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut KUH Perdata Pasal 1754 yang berbunyi : Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang dari jenis dan mutu yang sama pula. Namun Sarjana Hukum yang lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai KUH Perdata tetapi perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri. Menurut Sutarno SH., MM. Perjanjian kredit sebagian dikuasai atau mirip dengan perjanjian pinjam uang seperti yang diatur dalam KUH Perdata, sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yaitu undang-undang perbankan. Jadi perjanjian kredit dapat dikatakan memiliki identitas sendiri dengan memahami rumusan pengertian kredit yang diberikan oleh

□ Edy Putra T.A., Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis, (Yogyakarta : Liberty, 1989), hal 1.

undang-undang perbankan maka dapat disimpulkan dasar perjanjian kredit sebagian masih bisa mengacu ketentuan kitab undang-undang hukum perdata Bab XIII.¹⁶

Dalam kegiatan kredit terdapat unsur-unsur :¹⁷

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang , barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang . dalam unsure waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang..
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menimbulkan unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi, atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi

□ Thomas Suyatno dkk, Dasar-dasar Perkreditan edisi empat, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal 13.

□ Sutarno, Op.Cit., hal 96-97.

□ Thomas Suyatno, Dasar-dasar Perkreditan, Cetakan ketiga, (Jakarta : Gramedia, 1990), hal 12-13.

modern sekarang ini didasarkan pada uang. Maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

B.2. Bentuk Perjanjian Kredit

Secara khusus pengertian perjanjian kredit bank adalah “perjanjian pendahuluan” dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Di dalam praktek setiap bank telah menyediakan blanko (formulir, model) perjanjian kredit, yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (*standard form*). Formulir ini disodorkan kepada setiap pemohon kredit. Isinya tidak diperbincangkan dengan pemohon. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut di dalam formulir itu atau tidak. Hal-hal yang kosong (belum diisi) di dalam blanko itu adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelumnya yaitu antara lain jumlah pinjaman, bunga, tujuan dan jangka waktu kredit. Hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian kredit didalam praktek tumbuh sebagai perjanjian baku (*standard contract*).¹⁸

Hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 8 ayat (2) huruf a Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yaitu setiap pemberian kredit harus dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis. Bentuk tertulis dari perjanjian ini mempunyai maksud agar mudah dalam pembuktian.

□ Mariam Darus Badruzaman, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hal 32-35.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini¹⁹ dalam Munir Fuady perjanjian baku adalah, perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lain yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya.

Ada pendapat yang mengatakan bahwa keabsahan perjanjian baku sulit diterima. Hal ini disebabkan karena :²⁰

a. Kedudukan pihak pembuat kontrak baku dalam transaksi yang bersangkutan

sama seperti pembentuk

u

¹⁹ Munir Fuady, Op.Cit., hal 42.
²⁰ Loc.Cit.

b.

□ □

hwa hakim dapat mengesampingkan berlakunya suatu kontrak (sebagian atau seluruhnya) jika terdapat klausul dalam kontrak tersebut yang seyogyanya tidak mungkin dibuat, atau walaupun dibuat seyogyanya tidak mungkin diterima oleh orang yang jujur dan adil (*a fair and honest*). Doktrin seperti itu dianggap menindas dan tidak adil.

B.3. Kegiatan Bank

Salah satu lembaga yang memberikan jasa penyaluran kredit kepada masyarakat adalah bank, akan tetapi selain penyaluran kredit kepada masyarakat ada banyak jasa lain yang dilaksanakan oleh bank. Berbagai jasa bank tersebut biasa disebut juga dengan usaha bank, untuk mengetahui secara lengkap hal-hal apa saja yang termasuk pada usaha bank maka kita dapat melihat pada pemaparan di bawah ini.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, usaha Bank Umum meliputi :

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
2. Memberikan kredit.
3. Menerbitkan surat pengakuan hutang.

4. Membeli, menjual, atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya :
 - a. surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud ;
 - b. surat pengakuan hutang, dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud ;
 - c. kertas perbendaharaan negara, dan surat jaminan pemerintah ;
 - d. Sertifikat Bank Indonesia (SBI) ;
 - e. Obligasi ;
 - f. Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun ;
 - g. Instrumen surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan satu tahun.
5. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
6. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
7. Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga, dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga.
8. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang, dan surat berharga.
9. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak.

10. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek.
11. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit, dan kegiatan wali amanat.
12. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
13. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain melakukan kegiatan seperti tersebut di atas menurut Pasal 7 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Bank Umum juga dapat berusaha dalam bidang :

1. Kegiatan dalam valuta asing.
2. Kegiatan penyertaan modal pada bank antara perusahaan lain di bidang keuangan, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring.
3. Kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit atau kegagalan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dan
4. Dana pensiun, dan pengurusan dana pensiun.

B.4. Fungsi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta di bawah tangan (dibuat para pihak sendiri) atau dalam bentuk akta otentik (dibuat oleh dan dihadapan Notaris), mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut: □

1. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditur dan debitur. Hak debitur adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuannya, dan kewajiban debitur mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditur untuk mendapat pembayaran bunga dan kewajiban kreditur adalah meminjamkan sejumlah uang kepada debitur, dan kreditur berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
2. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
3. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
4. Perjanjian kredit hanya sebagai sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitur artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau

□ Sutarno, Op.Cit., hal 129-130.

kreditur untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitur tidak mampu melunasi hutangnya (wanprestasi).

B.5. Jaminan Kredit Bank

Pemberian kredit dalam praktek perbankan di Indonesia umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak bisa memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari Bank. Persyaratan dari pemohon kredit untuk menyediakan jaminan ini dapat menghambat pengembangan usaha pemohon kredit karena pengusaha kecil yang modal usahanya sangat terbatas tidak memiliki harta kekayaan yang memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kreditnya. Dalam pelaksanaan pemberian kredit, bank tetap meminta agunan dari pemohon kredit selain analisis itikad baik dan kemampuan pemohon kredit. Hal ini sesuai Pasal 1 ayat (23) Undang-undang perbankan yang mengartikan agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materiil (berwujud) yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap atau jaminan in materiil (tak berwujud). □

Menurut Djuhaendah Hasan, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. □

Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit harus memenuhi persyaratan : □

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.

□ Ibid, hal 140-141.

□ Djuhaendah hasan, Op.Cit., hal 233.

2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

C Tinjauan Terhadap Hak Tanggungan

C.1. Sejarah Hak Tanggungan

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. □

Hak jaminan atas tanah sebelum lahirnya UUPA pelaksanaannya mengalami dulistik, untuk tanah-tanah barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht* dan hak *opstal* disediakan lembaga *Hypotheek* sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Hukum materiil *Hypotheek* pengaturannya terdapat dalam KUH Perdata Buku II Pasal 1162 – 1332. Tatacara pembebanannya dan penerbitan surat tanda bukti haknya diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834 (Stb. 1834-27). Untuk tanah-tanah hak milik adat lembaga hak jaminannya *Credietverband*, yang diatur hukum materil,

□ Sutarno, Op.Cit., hal 142.

□ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, (Jakarta : Djambatan, 2003), hal 56.

tatacara pembebanan serta penerbitan surat tanda bukti haknya dalam Stb. 1908-542 jo 1909-584. □

Sejak berlakunya UUPA Hak Tanggungan menggantikan *Hypotheek* dan *Creditverband*, Obyek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yaitu hak milik (Pasal 25 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA), ketentuan-ketentuannya lebih lanjut akan diatur dengan suatu undang-undang. Akan tetapi sebelum undang-undang mengenai Hak Tanggungan terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan *Hypotheek* dan *Creditverband* yang diatur dalam hukum tanah lama hal ini diatur dalam Pasal 57 UUPA.

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Dengan berlakunya undang-undang ini maka ketentuan *Hypotheek* dan *Creditverband* yang diberlakukan sementara waktu dalam UUPA dinyatakan tidak berlaku lagi.

C.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut : □

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 UUHT dan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan

□ Ibid, hal 57-58.

□ Syamsudin Manan Sinaga, Peran PPAT Dan Prinsip Dasar Pembebanan Hak Tanggungan, (Makalah Dalam Seminar Nasional Peran PPAT Dan Negara Dalam Pembebanan Hak Tanggungan, Semarang 21 Mei 2005), hal 6-9.

melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah ;

2. Selalu mengikutu obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. keistimewaan ini dikenal dengan *droit de suite*. Walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang hak tanggungan tetap berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum, jika debitur cidera janji ;
3. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Asas ini dikenal dengan *droit de suite* dan *droit de preference*. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menghindari adanya kreditor-kreditor lain atau pembeli objek hak tanggungan yang bersangkutan, apabila ada hak tanggungan yang membebani objek yang dijadikan jaminan mereka. Oleh sebab itu, sahnyanya pembebanan hak tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Pada prinsipnya UUHT mengatur dua cara tentang pelaksanaan eksekusi yang lebih mudah daripada melalui acara

gugatan seperti dalam perkara perdata biasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.

C.3. Obyek Hak Tanggungan

Yang dapat menjadi obyek dari hak tanggungan yaitu : □

1. Yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

2. Yang disebutkan dalam Pasal 4 Ayat (2) UUHT :

Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

3. Yang disebutkan dalam Pasal 27 UUHT :

- a. Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara ;
- b. Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan diatas harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut : □

- a. Dapat dinilai dengan uang

□ Purwahid Patrik dan Kashadi, Op.Cit., hal 61.

□ Sudarjanto Wiryodarsono.J., Pokok-pokok Kebijakanaksanaan Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, (Makalah Pada Seminar Nasional UUHT, Jakarta 1996), hal 3.

Ini berarti bahwa apabila debitor wanprestasi benda tersebut dapat diuangkan dengan jalan melalui pelelangan umum.

b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum

Dalam hal ini hak atas tanah harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan unsur ini berkaitan dengan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor preferen yang diberikan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan sehingga semua orang dapat mengetahuinya.

c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan

Hal ini untuk mengantisipasi bilamana debitor wanprestasi sehingga apabila diperlukan kreditor dapat merealisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

d. Memerlukan penunjukan undang-undang

Jadi apa yang berhubungan dengan obyek hak tanggungan dan segala yang melekat padanya telah diatur dengan undang-undang.

C.4. Subyek Hak Tanggungan □

Subyek hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan hak tanggungan yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak

□ Sutarno, Op.Cit., hal 162-163.

tanggungan. Jadi pemberi hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah berikut bangunan yang ada diatas tanah itu.

Pemilik tanah bisa debitur sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan debitur. Hanya orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberikan hak tanggungan. Untuk membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya. Dari sertifikat tanah dapat diketahui siapa pemilik hak atas tanah sehingga hanya orang atau badan hukum yang tertulis diatas sertifikat tanah itu yang berhak memberikan hak tanggungan.

C.5. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak tanggungan atas tanah dengan status hak milik dapat ditemukan dalam rumusan ketentuan Pasal 25 UUPA, yang menyatakan secara tegas bahwa tanah dengan status hak milik dapat dijaminkan dengan membebani hak atas tanah tersebut (Hak Milik) dengan hak Tanggungan. □

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

□

1. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin ;
2. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

□ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, (Jakarta : Kencana, 2005), hal 200.

□ Purwahid Patrik, Kashadi, Op.Cit., hal 64.

Dalam tahap pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT yang ditandatangani kreditur sebagai penerima hak tanggungan dan pemilik hak atas tanah yang dijaminan (debitur atau pemilik jaminan tetapi bukan debitur). Bentuk APHT adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta APHT merupakan bentuk standard yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dipergunakan oleh PPAT. Pasal 10 ayat 2 UUHT menegaskan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT ini dapat dilakukan melalui dua cara :

- a. Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.
- b. Dengan Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT dibuat karena pemilik jaminan (bisa debitur bisa pihak lain bukan debitur), pada saat penandatanganan perjanjian kredit tidak segera melakukan pembebanan hak tanggungan. SKMHT dibuat oleh dibuat oleh dan dihadapan PPAT atau Notaris yang ditandatangani pemilik jaminan isi SKMHT adalah pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada kreditur (bank) untuk menandatangani APHT. Dengan SKMHT ini kreditur dalam waktu tertentu dapat membebankan hak tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan dihadapan PPAT. SKMHT ini dibuat karena bank sebagai kreditur tidak langsung membebankan hak tanggungan pada saat penandatanganan perjanjian kredit karena untuk menghemat biaya.

Pada tahap kedua yaitu tahap pendaftaran hak tanggungan, ditandai dengan pendaftaran APHT ke kantor pertanahan setempat. Hal ini sesuai Pasal 13 Ayat (1) UUHT yang menegaskan pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Setelah kantor pertanahan menerima pendaftaran dari PPAT dalam waktu 7 hari setelah APHT ditandatangani, maka kantor pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti bahwa APHT telah didaftar di kantor pertanahan, yang membuktikan adanya hak tanggungan maka kantor pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada kreditur sebagai pemegang hak tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan adalah salinan APHT dan salinan buku tanah hak tanggungan yang dijahit menjadi satu. Dengan demikian kalau meneliti Sertifikat Hak Tanggungan nampak sama dengan isi APHT karena petikan APHT merupakan bagian dari Sertifikat Hak Tanggungan. □

C.6. Hak Milik Atas Tanah

Konsekwensi dari unifikasi hukum tanah di Indonesia yang ditandai dengan dikeluarkannya UUPA (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang mengubah hak-hak atas tanah yang mengalami dualisme dimana sebelum ada UUPA, hak-hak atas tanah mengalami dualistik, untuk tanah-tanah barat ada hak *eigendom*, hak *erfpacht*, dan hak *opstal*. Untuk tanah adat tanah adat ada hak ulayat, hak yasan dan lain-lain, maka pada saat ini semua warga negara Indonesia tunduk pada satu hak atas tanah.

□ Sutarno, Op.Cit., hal 168-169.

Hak milik termasuk salah satu hak yang merupakan hasil unifikasi UUPA, dimana hak milik merupakan konversi dari hak *eigendom* untuk tanah barat dan hak milik adat untuk tanah adat . dalam UUPA ketentuan mengenai hak milik terdapat pada Pasal 20 sampai dengan 27. Akan tetapi ketentuan hak milik dalam UUPA baru hal-hal pokok saja , sehingga dalam Pasal 50 Ayat (1) UUPA ditentukan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut akan diatur dengan undang-undang. Selama undang-undang mengenai hak milik belum terbentuk maka Menurut Pasal 56 UUPA ketentuan-ketentuan yang berlaku adalah peraturan hukum adat setempat yang mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti “mencari kembali”.³⁴

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atau permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁵

Mempelajari gejala hukum yang timbul dalam penelitian ini diperlukan suatu data, kemudian data tersebut dikaji bersamaan dengan teori-teori yang ikut mendukungnya, hal ini dimaksudkan agar pokok permasalahan dapat dijawab. Untuk mengkaji data-data dalam penyusunan tesis ini maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis empiris, yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk

³⁴ Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997), hal 28.

³⁵ Soerjono Soekamto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI Press, 1984), hal 43.

memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.³⁶

Yaitu suatu pendekatan masalah dengan meninjau ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dengan perjanjian-perjanjian pada umumnya, dan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan pada khususnya serta pelaksanaannya dalam masyarakat.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah penelitian yang sifatnya deskriptif analitis. Maksudnya yaitu bahwa penelitian ini dilakukan untuk memberikan gambaran secara jelas dan rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan perjanjian kredit khususnya pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan membandingkan dan memberi makna aspek-aspek perjanjian kredit dari segi teori maupun praktek.

³⁶ Ibid, hal 52.

C. Populasi dan Teknik Sampling

1. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang diteliti.³⁷

Dalam penelitian ini populasi yang diteliti yaitu Perjanjian Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

2. Teknik Sampling

Pengambilan sampel yang dilakukan dalam penelitian ini menggunakan teknik *Non Random Sampling*. Jenis yang digunakan adalah metode *Purposive Sampling* yaitu penarikan sampel dilakukan dengan cara mengambil subyek berdasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini dipakai karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya. Untuk menentukan berdasarkan tujuan tertentu haruslah dipenuhi persyaratan sebagai berikut :³⁸

1. Harus didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri utama populasi.
2. Subyek yang diambil sebagai sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung ciri-ciri yang terdapat dalam populasi.
3. Penentuan karakteristik populasi dilakukan dengan teliti dalam studi pendahuluan.

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, (Jakarta : Ghalia, 1990), hal 12.

³⁸ Ibid, hal 51.

Dalam penelitian ini sampel yang diteliti yaitu Perjanjian Kredit, untuk memberikan data tentang sampel tersebut maka penulis mengambil responden yaitu :

Bank

1 orang pegawai Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

Untuk menambah data tentang sampel tersebut maka penulis mengambil responden tambahan yaitu :

Kantor pertanahan

2 orang pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo.

PPAT

Yaitu 2 orang PPAT yang menjadi rekanan Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan

Digunakan untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan Hukum Primer

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
2. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
3. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
6. Undang-undang Nomor 49 Prp/1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1996 tentang Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit–Kredit Tertentu
9. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
10. Surat Edaran Bank Rakyat Indonesia Nomor S.8-DIR/ADK/2004 tentang Agunan Kredit.

Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

1. Buku-buku mengenai hukum perjanjian dan hukum agraria.
2. Hasil karya ilmiah para sarjana berupa makalah mengenai hukum agraria.
3. Brosur mengenai pengetahuan tentang penjualan barang secara lelang.
4. Hasil penelitian khususnya tentang pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto.

2. Wawancara

Wawancara bebas terpimpin dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dan masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara berlangsung.

E. Analisis Data

Setelah data yang diperlukan terkumpul, maka akan diidentifikasi dan digolongkan sesuai dengan permasalahan. Data yang diperlukan kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.³⁹

Dalam menganalisa data penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis

³⁹ Ibid, hal 116.

atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utu.⁴⁰

⁴⁰ Soerjono Soekamto, Op.Cit., hal 250.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Baku dalam Perjanjian Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

A.1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Kredit ⁴¹

1. Permohonan nasabah dengan penyerahan dokumen dilampiri persyaratan :

- 1.1. Identitas pemohon berupa

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- b. Kartu keluarga
- c. Foto copy surat kewarganegaraan / surat keterangan ganti nama
- d. Pas foto
- e. Identitas debitur lainnya

- 1.2. Identitas usaha pemohon

- a. SIUP (surat izin usaha perdagangan)
- b. SITU (surat izin tempat usaha)
- c. TDP (tanda daftar perusahaan)
- d. NPWP (nomor pokok wajib pajak)
 - untuk pinjaman diatas 50 juta harus ada NPWP
 - untuk pinjaman dibawah 50 juta tidak diharuskan ada NPWP.

⁴¹ Nadjib Hadi, Wawancara Pribadi, Unit Bisnis Manager (UBM) Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, 3 Juli 2006.

- e. Bukti kepemilikan agunan asli hak atas tanah berupa sertifikat Hak Milik.

Apabila berkas lengkap sebagaimana tersebut diatas, maka akan dilakukan pendaftaran oleh petugas bagian Administrasi Dokumen Kredit (ADK) untuk selanjutnya diserahkan kepada pejabat pemrakarsa dalam hal ini *Account Officer* (AO) yang akan menindaklanjuti permohonan tersebut.

- 2. Pemeriksaan oleh petugas lapangan atau AO, yaitu mengadakan investigasi tentang keadaan usaha nasabah, jaminan, karakter perilaku nasabah apakah layak untuk diberikan fasilitas kredit. Investigasi ini dilakukan untuk mencari data dan informasi antara lain melalui ;

- 1. Wawancara dengan pemohon
- 2. Kunjungan ke lokasi usaha pemohon
- 3. Wawancara dengan pihak-pihak lain yang mengetahui karakter pemohon, bisnis pemohon, dan keterangan-keterangan lain yang diperlukan
- 4. Penyelidikan tentang tujuan penggunaan kredit
- 5. Kunjungan ke lokasi agunan pemohon untuk mengetahui kebenarannya dan menilai agunan
- 6. Penelitian atas data-data yang diterima dari pemohon, misalnya laporan keuangan, legalitas usaha dan sebagainya.

Apabila menurut penilaian AO layak maka akan di proses lebih lanjut guna mendapatkan keputusan kredit dari pejabat pemutus.

3. Analisa terdiri dari 2 bagian yaitu ;

1. Analisa kualitatif meliputi :

- Karakter nasabah
- Manajemen
- Sumber perolehan bahan baku/barang dagangan
- Produksi
- Pasar dan cara pembayaran
- Faktor makro yang memengaruhi bisnis nasabah

2. Analisa kuantitatif

Yaitu menganalisa tentang harta kekayaan keadaan keuangan nasabah, hutang piutang, omzet pembelian dan penjualan yang digambarkan dalam bentuk

- Neraca
- Rugi/laba
- Sumber dan penggunaan dana
- Rasio-rasio keuangan
- Cash flow

➤ Taksasi Penilaian Agunan

Selain kedua analisa diatas terhadap agunan kredit juga diadakan analisa. Apabila akan menilai agunan berupa Sertifikat Hak milik (SHM) atas tanah dan bangunan maka perlu memperhatikan penilaian terhadap tanah berdasarkan nilai (harga) pemerintah yaitu nilai jual objek pajak (NJOP) dan membandingkan nilai agunan yang berlaku

dengan harga di pasaran setempat. Sedangkan penilaian untuk bangunan sebagai pembanding khusus dari dinas pekerjaan umum (PU) bagian cipta karya yang dipakai pada perhitungan penetapan ijin mendirikan bangunan (IMB) sesuai Peraturan Daerah (PERDA) setempat.

Kesimpulan Hasil Analisa

Setelah dilakukan proses analisa maka hasil analisa tersebut dibuatkan kesimpulannya, kesimpulan hasil analisa dikenal dengan *The fives of credit* atau 5 c yaitu :

1. *Character* (Watak)

Watak atau *character* adalah sifat dasar yang ada dalam hati seseorang. Watak dapat berupa baik dan jelek bahkan ada yang terletak diantara baik dan jelek. Watak merupakan bahan pertimbangan untuk mengetahui resiko. Tidak mudah untuk menentukan watak seorang debitur apalagi debitur yang baru pertamakali mengajukan permohonan kredit.

Untuk mengetahui watak seseorang watak seseorang dapat mengetahui ciri-ciri orang tersebut seperti misalnya peminum minuman keras, suka berjudi, suka menipu, dan lain sebagainya. Untuk petugas analis perlu melakukan penyelidikan atau mencari berbagai informasi mengenai watak seorang pemohon kredit karena watak dan tabiat menjadi dasar penilaian utama. Meskipun analisa dari berbagai aspek baik tetapi kalau watak seorang

pemohon kredit jelek maka akibatnya resiko kredit menjadi besar. Watak dapat diartikan sebagai kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Debitur yang mempunyai watak suka minuman keras, berjudi dan tidak jujur kemungkinan besar akan melakukan penyimpangan dalam menggunakan kredit. Kredit digunakan tidak sesuai sesuai tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian kredit akibatnya proyek yang dibiayai dengan kredit tidak menghasilkan pendapatan sehingga mengakibatkan kredit macet. Oleh karena itu seorang analis perlu menyelidiki dan mencari informasi tentang asal-usul kehidupan pribadi pemohon kredit.

2. *Capital* (Modal)

Seseorang atau badan usaha yang akan menjalankan usaha atau bisnis sangat memerlukan modal untuk memperlancar kegiatan bisnisnya. Seorang yang akan mengajukan permohonan kredit baik untuk kepentingan produktif atau konsumtif maka orang itu harus memiliki modal. Misalnya orang yang akan mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) untuk membeli sebuah rumah maka pemohon kredit harus memiliki modal untuk membayar uang muka. Uang muka itulah sebagai modal sendiri yang dimiliki pemohon kredit sedangkan kredit berfungsi sebagai tambahan.

3. *Capacity* (Kemampuan)

Seorang debitur yang mempunyai karakter atau watak baik selalu akan memikirkan mengenai pembayaran kembali hutangnya sesuai waktu yang ditentukan. Untuk dapat memenuhi kewajiban pembayaran debitur harus memiliki kemampuan yang memadai yang berasal dari pendapatan pribadi jika debitur perorangan atau pendapatan perusahaan bila debitur berbentuk badan usaha.

Seorang analis harus mampu menganalisa kemampuan debitur untuk membayar kembali hutangnya. Bagi debitur perorangan analis harus mendapat informasi yang benar penghasilan atau pendapatan debitur. Apa pekerjaan, usaha debitur yang mengindikasikan debitur memperoleh pendapatan sehingga memberi keyakinan adanya kemampuan debitur.

4. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang dijadikan jaminan itu. Jaminan meliputi jaminan yang bersifat materiil berupa barang atau benda (materiil) yang tidak bergerak seperti tanah, bangunan, atau benda tidak bergerak misalnya mobil, motor, saham, dan jaminan yang bersifat inmateriil merupakan jaminan yang secara fisik tidak dapat

dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi (Borgtocht), Garansi Bank (Bank lain).

Fungsi jaminan guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

5. *Condition of Economy* (Kondisi ekonomi)

Selain faktor-faktor diatas, yang perlu mendapat perhatian penuh dari analis adalah kondisi ekonomi negara. Kondisi ekonomi adalah situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit itu diberikan oleh bank kepada pemohon. Apakah kondisi ekonomi pada kurun waktu kredit dapat mempengaruhi usaha dan pendapatan pemohon kredit untuk melunasi hutangnya.

4. Tahap negosiasi

Setelah analisis maka AO perlu melakukan negosiasi dengan pemohon, negosiasi yang dilakukan dalam rangka mencapai kesepakatan mengenai jumlah kredit, struktur dan tipe kredit, kelengkapan dokumen serta syarat dan ketentuan kredit yang harus dipenuhi pemohon.

Apabila negosiasi mencapai kesepakatan maka pemohon diberikan draft Surat Penawaran Putusan Kredit (SPPK) atau *Offering Letter* yang disertai dengan Instruksi Pencairan Kredit (IPK) yang disetujui dan ditandatangani oleh kepala cabang BRI. Pemohon diberi

waktu 14 hari sejak penerimaan SPPK untuk memberikan persetujuan terhadap ketentuan yang dicantumkan dalam SPPK dengan menandatangani SPPK tersebut di atas meterai dan mengembalikan kepada BRI, apabila dalam jangka waktu tersebut SPPK tidak dikembalikan kepada BRI maka SPPK dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dalam SPPK ada hal-hal yang menjadi persyaratan kredit yaitu :

1. Jumlah kredit
2. Jenis kredit
3. Bentuk kredit
4. Tujuan penggunaan
5. Jangka waktu
6. Suku bunga
7. Provisi kredit
8. Penalty
9. Agunan kredit
10. Pengikatan agunan
11. Pembuatan Surat Perjanjian Membuka Kredit (SPMK)
12. Asuransi kredit
13. Biaya Percetakan
14. Syarat penarikan
15. Syarat-syarat lain :

❖ Sebelum realisasi kredit :

- Menyerahkan sertifikat jaminan asli disimpan di BRI hingga kredit lunas.

- Disposisi kredit dilakukan sesuai kebutuhan didukung oleh stock barang dagangan.
- Para peminjam harus tanda-tangan di SPMK
- Para peminjam dan penjamin harus tanda tangan di pengikatan baru
- Tunduk pada ketentuan umum Perjanjian Kredit BRI (Model SU)

❖ Sesudah realisasi kredit :

1. Hal-hal yang harus dilaksanakan :

- Debitur wajib membayar angsuran pokok pinjaman sesuai jadwal yang ditentukan BRI.
- Debitur wajib membayar bunga setiap bulan sesuai kewajiban bunga yang muncul setiap bulan.
- Administrasi usaha dikerjakan secara tertib.
- Wajib melaporkan perkembangan usaha ke BRI secara berkala.

2. Hal-hal yang tidak boleh dilaksanakan hingga kredit lunas :

- Menjual aset perusahaan
- Melakukan investasi, penarikan prive, menjual aktiva tetap tanpa seijin BRI
- Wajib mematuhi peraturan perkreditan yang berlaku di BRI
- BRI berhak memeriksa usaha setiap saat diperlukan.

5. Pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Utang Piutang

Berdasarkan SPPK yang telah ditandatangani pemohon, kemudian ADK mempersiapkan dokumen perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini ditandatangani oleh debitor dan Kepala Cabang BRI sebagai kreditor dihadapan Notaris sekaligus PPAT untuk pengikatan jaminannya.

6. Pengikatan Jaminan

Notaris-PPAT yang ditunjuk melakukan proses Pengikatan Hak Tanggungan sampai di Kantor Pertanahan setempat dan setelah Sertifikat Hak Tanggungan dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, maka Sertifikat Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang ada di Kantor pertanahan dikembalikan kepada pihak BRI selaku kreditor oleh Notaris-PPAT.

7. Realisasi Kredit

Setelah semua dokumen-dokumen kredit lengkap maka ADK mempersiapkan dan meneliti secara detail Instruksi Realisasi Kredit (IRK). Kemudian IRK tersebut diserahkan kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Cabang BRI untuk kemudian ditandatangani. Setelah IRK disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Cabang BRI maka kredit yang dimohonkan oleh debitor telah dapat direalisasikan.

A.2. Perjanjian Baku dalam Perjanjian Kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati oleh pemohon kredit, selanjutnya dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis bentuk dan format perjanjian kredit tersebut disesuaikan dengan keputusan dan jenis kredit yang diberikan. Perjanjian kredit tersebut telah dibuat dalam bentuk baku dengan beberapa hal yang dinegosiasikan.

Pihak bank membuka kesempatan melakukan negosiasi dan pengisian surat perjanjian kredit sepanjang bukan menyangkut syarat-syarat umum perjanjian dan kredit BRI (Model SU). Hal-hal yang dapat dirundingkan antara lain adalah

1. Menyangkut jumlah, bentuk, dan penggunaan kredit.
2. Pembayaran provisi dan *commitment fee*.
3. Bunga kredit, akan tetapi terhadap bunga ini ada ketentuan dapat diubah sewaktu-waktu oleh bank secara sepihak.
4. Jangka waktu pelunasan kredit.
5. Tempat pemilihan domisili di kepaniteraan Pengadilan Negeri / Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN).

Perjanjian kredit yang dibuat tersebut memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi keputusan BRI.

2. Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit, tujuan penggunaan serta persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan yang bersangkutan.
3. Memuat perjanjian *accessoir* (perjanjian jaminan) yang menunjuk pada perjanjian kredit kecuali untuk kredit-kredit tertentu yang ditetapkan direksi.

Perjanjian tersebut harus dilampiri dengan syarat-syarat umum perjanjian dan kredit BRI (Model SU) yang ditandatangani oleh nasabah sebagai satu kesatuan dengan perjanjian kreditnya, kecuali untuk jenis kredit tertentu yang ditetapkan lain oleh direksi.

Perjanjian kredit yang dipergunakan BRI umumnya ada tiga jenis :

1. Perjanjian dibawah tangan, biasanya dipergunakan untuk kredit program yang dananya berasal dari pemerintah dimana fungsi bank hanya sebagai *chanelling bank*.
2. Perjanjian dibawah tangan yang dilegalisasi. Dipergunakan untuk kredit umum yang menggunakan dana sendiri, khususnya kredit yang maksimum pencairannya (plafond kreditnya) sebesar Rp. 25.000.000.- jenis kredit ini biasanya diperuntukkan bagi pengusaha golongan ekonomi lemah, misalnya kredit pensiun, Kupedes, kredit untuk pengusaha kecil, dan lain sebagainya.

3. Perjanjian dengan akta notariil oleh Notaris biasanya dipergunakan bagi kredit-kredit menengah dan besar yang penyediaan dananya berasal dari dana sendiri (dana yang dihimpun dari masyarakat).

A.3. Persetujuan yang Diberikan Oleh Debitur Dalam Perjanjian Kredit yang Berupa Perjanjian Baku di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

Perjanjian baku yang menjadi bentuk perjanjian kredit bank ini mengandung kelemahan karena syarat-syarat dalam perjanjian tersebut hanya ditentukan oleh salah satu pihak saja dan pihak lain (debitur) terpaksa menerima syarat itu dan memberikan persetujuannya karena posisinya lemah. Hal ini pada dasarnya bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian. Namun pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan perjanjian baku ini dapat ditolerir dengan syarat bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

B. Permasalahan yang Timbul dalam Praktek Berkaitan dengan Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan atas Tanah Hak Milik yang Diikat dengan Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai permasalahan yang timbul dalam praktek berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia cabang Limboto, maka akan diuraikan secara lengkap terlebih

dahulu mengenai proses awal pengikatan jaminan berupa tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan yang dimulai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pembuatan APHT ini dihadiri oleh pemberi hak tanggungan (debitur) dan penerima hak tanggungan (kreditur) untuk menandatangani APHT, berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan APHT yaitu :

1. Sertifikat asli hak atas tanah dan fotokopinya, sebelum pembuatan APHT diadakan pengecekan terhadap sertifikat asli hak atas tanah dengan jangka waktu 1 hari. Pengecekan ini untuk mendapatkan kepastian bahwa sertifikat tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan dan memeriksa apakah tanah yang bersangkutan bebas dari beban-beban lain.
2. Fotocopy bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
3. Surat perjanjian utang piutang.

Apabila debitur tidak dapat hadir menandatangani APHT maka wajib membuat Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT), untuk pembuatan SKMHT berkas-berkas yang diperlukan yaitu:

1. Sertifikat asli hak atas tanah dan fotokopinya, sebelum pembuatan SKMHT diadakan pengecekan terhadap sertifikat asli hak atas tanah dengan jangka waktu 1 hari. Pengecekan ini untuk mendapatkan kepastian bahwa sertifikat tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan dan memeriksa apakah tanah yang bersangkutan bebas dari beban-beban lain.
2. Fotocopy bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
3. Surat perjanjian utang piutang.

Untuk pembuatan APHT dengan menggunakan SKMHT, maka berkas-berkas yang diperlukan yaitu ;

1. Salinan SKMHT bermeterai.
2. Sertifikat asli hak atas tanah dan fotokopinya, sebelum pembuatan APHT diadakan pengecekan terhadap sertifikat asli hak atas tanah dengan jangka waktu 1 hari. Pengecekan ini untuk mendapatkan kepastian bahwa sertifikat tersebut terdaftar di Kantor Pertanahan dan memeriksa apakah tanah yang bersangkutan bebas dari beban-beban lain.
3. Fotocopy bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
4. Surat perjanjian utang piutang.

Setelah penandatanganan APHT, Notaris-PPAT melakukan penomoran atas APHT tersebut dan kemudian dalam kurun waktu 7 hari harus segera melaksanakan pendaftaran hak tanggungan yang telah dibebankan pada hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Nasional (KPN). Adapun untuk pendaftaran Hak Tanggungan diperlukan berkas-berkas yaitu :

1. Lembar ke-2 APHT.
2. Salinan APHT yang telah dibubuhi paraf oleh Notaris PPAT yang bersangkutan.
3. Surat pengantar dari Notaris-PPAT rangkap dua lembar.
4. Sertifikat asli hak atas tanah.
5. Fotocopy bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
6. Fotocopy surat perjanjian utang piutang.
7. Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.⁴²

⁴² Hartati Haridji, Wawancara Pribadi, Notaris – PPAT Wilayah Kerja Kab. Gorontalo, 5 Juli 2006.

Menurut Mohamad Nur Aliwu, hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dibebani hak tanggungan, selama hak milik atas tanah tersebut memenuhi syarat-syarat untuk didaftarkan, seperti hak milik bekas tanah adat yang telah dikonversi tetapi proses administrasinya belum dilaksanakan. Jadi pendaftaran hak tanggungannya dilakukan bersamaan dengan pendaftaran tanah. Untuk pembebanan hak tanggungan atas tanah hak milik yang belum bersertifikat oleh PPAT dalam kurun waktu tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT dilakukan pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan, dengan menyerahkan berkas-berkas yaitu :

1. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Surat pernyataan bahwa hak atas tanah tersebut belum terdaftar dari pemberi hak tanggungan.
3. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak atas tanah.
4. Fotocopy bukti identitas diri dari pemohon pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.
5. Surat keterangan dari kepala desa yang dikuatkan oleh Camat dimana tanah tanah tersebut terletak.
6. Surat bukti hak seperti pethuk, girik, atau akta waris.
7. Lembar ke – 2 APHT.
8. Salinan APHT yang telah dibubuhi paraf oleh Notaris PPAT yang bersangkutan.
9. Surat pengantar dari Notaris – PPAT rangkap dua lembar.

10. Sertifikat asli hak atas tanah.
11. Fotocopy bukti identitas diri dari pemberi dan pemegang hak tanggungan.
12. Fotocopy surat perjanjian utang – piutang.
13. Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran hak tanggungan.⁴³

Setelah Kantor Pertanahan menerima berkas-berkas pendaftaran hak tanggungan oleh Notaris-PPAT, maka Kepala Kantor Pertanahan akan mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas-berkas tersebut. Apabila telah lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan akan mengirimkan salah satu lembar surat pengantar Notaris-PPAT yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan, jika berkas pendaftaran kurang lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberitahukan kekurangannya.

Apabila pendaftaran hak tanggungan yang obyeknya berupa tanah hak milik belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, maka proses proses balik nama dan pendaftaran hak atas tanah tersebut dilakukan terlebih dahulu baru kemudian dilakukan proses pendaftaran hak tanggungan.

Kepala Kantor Pertanahan setelah menerima berkas pendaftaran secara lengkap akan mendaftarkan hak tanggungan dan mencatatnya pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan dan memberi tanggal ketujuh setelah penerimaan secara lengkap berkas pendaftaran hak tanggungan. Terhadap obyek hak tanggungan yang berupa hak atas tanah belum bersertifikat ataupun belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan maka tanggal ketujuh dihitung sejak tanggal pembukuan hak atas tanah tersebut, apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur maka

⁴³ Mohamad Nur Aliwu, Wawancara Pribadi, Ka Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak Kator Pertanahan Kab. Gorontalo, 4 Juli 2006.

diberi tanggal hari kerja berikutnya. Setelah pencatatan tanggal pembukuan hak tanggungan kemudian dilanjutkan dengan pembuatan konsep Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam waktu tujuh hari kerja Kepala Kantor Pertanahan harus segera menerbitkan sertifikat hak tanggungan.⁴⁴

Setelah proses pengikatan jaminan berupa tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan telah diuraikan dengan jelas di atas, selanjutnya akan dipaparkan permasalahan yang timbul dalam praktek berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

B.1. Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat

Permasalahan yang terjadi dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan yaitu apabila tanah yang akan dijadikan jaminan kredit belum memiliki sertifikat hak atas tanah.

Menurut Nadjib Hadi, bank tidak mau menerima hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan. Alasannya yaitu karena bank tidak mau mengambil resiko apabila debitor wanprestasi, maka bank akan mengalami kesulitan dalam hal mengeksekusi tanah tersebut, bank tidak bisa mengadakan lelang karena tidak adanya sertifikat hak atas tanah tersebut. Sementara untuk membuat sertifikat hak atas tanah diperlukan waktu yang lama dan apabila

⁴⁴ Septamer Pasra, Wawancara Pribadi, Kasie Pengukuran, dan Pendaftaran kantor Pertanahan Kabupaten Gorontalo, 4 Juli 2006.

dalam waktu tersebut debitor melakukan wanprestasi maka bank akan kesulitan untuk mengeksekusi karena sertifikat hak atas tanah tersebut belum terbit.⁴⁵

Dilain pihak menurut Hartati Haridji, hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dijadikan sebagai jaminan kredit pada bank sepanjang hak milik atas tanah tersebut memenuhi syarat-syarat untuk didaftarkan. Karena dalam UUHT telah diberikan prosedur pembebanan hak tanggungan bagi hak atas tanah yang belum bersertifikat. Adapun yang dimaksud hak milik atas tanah yang belum bersertifikat seperti hak milik bekas tanah adat yang proses konversinya telah dilakukan akan tetapi proses administrasinya belum dilaksanakan (belum didaftarkan di kantor pertanahan setempat).

Pembebanan hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dapat dilakukan bersamaan pada saat pendaftaran hak tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan. Pembuatan APHT bagi tanah yang belum bersertifikat ini wajib menggunakan SKMHT. Untuk tanah yang belum bersertifikat SKMHT ini mempunyai masa berlaku tiga bulan sejak kuasa itu diberikan oleh pemberi hak tanggungan. Bagi tanah yang sudah bersertifikat SKMHT mempunyai masa berlaku satu bulan sejak kuasa itu diberikan oleh pemberi hak tanggungan. Masa berlaku tiga bulan sejak kuasa diberikan oleh pemberi hak tanggungan untuk tanah yang belum bersertifikat dimaksudkan untuk memberi waktu para pihak untuk

⁴⁵ Nadjib Hadi, Wawancara Pribadi, Unit Bisnis Manager (UBM) Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, 3 Juli 2006.

menyiapkan berkas–berkas yang diperlukan untuk pendaftaran hak milik atas tanah karena untuk mendapatkan berkas–berkas tersebut memerlukan waktu yang cukup lama, berkas–berkas tersebut yaitu :

- a. Surat permohonan pendaftaran hak milik atas tanah;
- b. Surat pernyataan dari pemilik hak atas tanah bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat;
- c. Surat bukti kepemilikan hak milik atas tanah seperti girik, pethuk pajak, akta waris dan bukti yang sejenisnya;
- d. Surat keterangan dari Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat;
- e. Surat pernyataan dari pemilik hak atas tanah bahwa hak atas tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa;
- f. Surat keterangan riwayat tanah yang bersangkutan

Penggunaan SKMHT bagi tanah yang belum bersertifikat ini biasanya diterima oleh bank karena, debitur adalah orang yang telah dikenal baik oleh bank dan telah lama menjadi nasabah. Dalam prakteknya kreditur tidak langsung membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah akan tetapi apabila debitur menunjukkan gelagat akan melakukan wanprestasi atau terjadi kredit macet barulah kreditur cepat–cepat membebankan hak tanggungan. Hal ini dilakukan oleh bank tujuannya agar bank bisa menjadi kreditur preferen atau kreditur yang diutamakan posisinya dibanding kreditur-kreditur lain.⁴⁶

⁴⁶ Hartati Haridji, Wawancara Pribadi, Notaris – PPAT Wilayah Kerja Kab. Gorontalo, 5 Juli 2006.

B.2. Obyek Hak Tanggungan Terdiri Dari Beberapa Hak Atas Tanah

Masalah yang sering terjadi selanjutnya dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan adalah tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut terdiri dari beberapa hak atas tanah.

Dalam hal obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa bidang tanah Nadjib Hadi menyatakan bahwa sepanjang semua obyek hak tanggungan tersebut telah bersertifikat maka bank akan menerima sebagai jaminan kredit dengan mengikatnya dalam satu hak tanggungan, sehingga hak tanggungan membebani keseluruhan hak–hak atas tanah tersebut. Dalam hal diantara hak atas tanah tersebut telah bersertifikat bukan atas nama calon debitur maka bank akan mengikutsertakan pemilik dari hak yang bersangkutan untuk memberikan persetujuannya menjaminkan tanah miliknya. Pemberian persetujuan dapat langsung diberikan oleh pemilik lain atas obyek hak tanggungan pada saat pemberian hak tanggungan di hadapan Notaris–PPAT. Apabila pemilik lain tersebut tidak dapat hadir maka pemberian persetujuan dilakukan dengan pembuatan surat kuasa sah.

Dalam hal hak tanggungan membebani beberapa hak atas tanah maka masing–masing tanah tersebut ditaksir secara keseluruhan nilai tanggungan sebagai agunan kredit, debitur dapat melunasi utangnya secara angsuran yang sama besarnya dengan nilai tanggungan pada masing–masing hak atas tanah tersebut. Dalam hal pencoretan sebagian (roya

parsial) jarang sekali dilakukan karena royas parsial memerlukan biaya banyak dan kebanyakan debitur melakukan royas sekaligus ketika seluruh utangnya terlunasi.⁴⁷

Menyangkut masalah tersebut, Mohamad Nizar Machmud mengemukakan beberapa hak atas tanah dapat dibebankan hak tanggungan dengan mengikatnya dalam satu APHT. Apabila obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah, maka pemberian hak tanggungan diikat dalam satu APHT dengan memenuhi persyaratan yaitu :

- a. Tanah–tanah tersebut seluruhnya telah terdaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan.
- b. Tanah–tanah tersebut dalam satu wilayah Kelurahan / Desa.

Dalam hal tanah–tanah tersebut tidak memenuhi persyaratan yang disebutkan diatas, maka dalam pembuatan APHT itu masing-masing hak atas tanah dibuatkan satu APHT. Dalam pembuatan APHT yang tanah–tanah tersebut salah satu berada diluar wilayah kerja Notaris–PPAT maka PPAT memerlukan ijin dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tingkat propinsi asalkan bidang–bidang tersebut masih dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan / Kabupaten.⁴⁸

Dalam hal ini Mohamad Nur Aliwu mengemukakan bahwa untuk obyek hak tanggungan terdiri yang dari lebih dari satu hak atas tanah dapat dibebankan seluruhnya dengan hak tanggungan dalam satu ikatan. Apabila

⁴⁷ Nadjib Hadi, Wawancara Pribadi, Unit Bisnis Manager (UBM) Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, 3 Juli 2006.

⁴⁸ Mohamad Nizar Machmud, Wawancara Pribadi, Notaris – PPAT Wilayah Kerja Kab. Gorontalo, 6 Juli 2006.

tanah–tanah tersebut mempunyai status secara hukum berbeda, misalnya diantara hak–hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi hak tanggungan akan dibebankan hak tanggungan ada yang belum bersertifikat ataupun tanah tersebut telah bersertifikat akan tetapi bukan atas nama pemberi hak tanggungan. Untuk mengatasi masalah ini bagi tanah yang belum bersertifikat maka proses pensertifikatan hak atas tanah tersebut dilaksanakan terlebih dahulu begitu pula hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi hak tanggungan sudah bersertifikat akan tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan maka proses peralihan haknya atau balik nama dilaksanakan terlebih dahulu.

Menurut Mohamad Nur Aliwu untuk mendaftarkan hak tanggungan yang obyeknya beberapa hak atas tanah dengan status secara hukum berbeda, dalam hal kantor pertanahan menemukan kesulitan untuk memastikan tanggal kelahiran hak tanggungan karena proses pendaftaran hak tanggungan terhadap hak–hak atas tanah tersebut berbeda waktunya, maka terhadap hak–hak atas tanah yang sudah bersertifikat semua tanggal kelahiran hak tanggungan sudah bisa ditentukan secara pasti tetapi bagaimana jika ada diantara hak – hak atas tanah yang akan dibebankan hak tanggungan harus melalui proses pensertifikatan hak atas tanah ataupun masih harus melalui proses peralihan hak. Kantor Pertanahan dalam mengatasi kesulitan ini menempuh kebijakan bilamana hak–hak atas tanah atau obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah sepanjang hak atas tanah tersebut masih berada dalam satu wilayah kerja

Kantor Pertanahan maka pembuatan Buku–Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan pada Buku Tanah serta sertifikat hak–hak yang bersangkutan diberi tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi hak tanggungan dan apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur maka Buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi tanggal hari kerja berikutnya.⁴⁹

B.3. Obyek Hak Tanggungan Dimiliki Oleh Beberapa Orang

Masalah yang juga dapat terjadi dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan adalah obyek hak tanggungan dimiliki oleh beberapa orang.

Menurut Nadjib Hadi dalam hal hak atas tanah yang dimiliki oleh beberapa orang maka untuk dapat dijadikan jaminan kredit calon debitur memerlukan persetujuan dari pemilik–pemilik lainnya yang menyatakan persetujuannya untuk mengagunkan hak atas tanah miliknya tersebut. Pemberian persetujuan dari pemilik lain ini dapat diberikan langsung pada waktu pemberian hak tanggungan di hadapan Notaris–PPAT. Bilamana pemilik lain itu karena suatu sebab tak dapat hadir maka pemberian persetujuan dapat diberikan dengan surat kuasa yang dibuat sendiri oleh pemilik lain tersebut.⁵⁰

⁴⁹ Mohamad Nur Aliwu, Wawancara Pribadi, Ka Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak Kantor Pertanahan Kab. Gorontalo, 4 Juli 2006.

⁵⁰ Nadjib Hadi, Wawancara Pribadi, Unit Bisnis Manager (UBM) Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto, 3 Juli 2006.

Menurut Mohamad Nizar Machmud untuk tanah yang akan dijaminan kewenangan hak tanggungan dimiliki oleh beberapa orang ini maka kewenangan pemberi hak tanggungan dimiliki oleh semua pemilik benda yang menjadi obyek hak tanggungan. Bilamana obyek hak tanggungan dimiliki oleh beberapa orang maka tiap-tiap orang yang menjadi pemilik obyek hak tanggungan tetap harus menandatangani APHT, kecuali anak dibawah umur atau tidak cakap hukum maka harus diwakilkan oleh ibu atau ayahnya dan untuk orang yang telah dewasa maka memakai surat kuasa.⁵¹

B.4. Apabila Debitur Wanprestasi

Permasalahan terakhir yang timbul dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan yaitu apabila debitur wanprestasi. Kreditur yang merasa dirugikan dengan wanprestasinya debitur dapat melaksanakan eksekusi atas obyek hak tanggungan yang telah dijadikan benda jaminan secara lelang dengan hak didahulukan dari kreditur lainnya. Hal lain dilaksanakan praktek berdasarkan adanya aturan hukum yang diatur dalam UUHT tentang janji-janji yang biasanya diperjanjikan dalam APHT.

Apabila debitur wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual obyek hak tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sambil mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelunasan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan

⁵¹ Mohamad Nizar Machmud, Wawancara Pribadi, Notaris – PPAT Wilayah Kerja Kab. Gorontalo, 6 Juli 2006.

yang diutamakan yang dimiliki pemegang hak tanggungan pertama (dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan). Hak tersebut didasarkan atas janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa melalui persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu terlebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Pasal 6 Juncto Pasal 20 ayat (1) a UUHT mengatur tentang Parate Eksekusi dan karenanya tidak memerlukan persetujuan debitur serta tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Kewenangan Parate Eksekusi hak tanggungan dilakukan oleh bank (swasta maupun pemerintah) dengan mengajukan permintaan lelang obyek hak tanggungan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

Penjualan lelang negara secara umum ini dilakukan oleh kreditur bank yang merupakan Badan Usaha Milik Negara (BUMN), mengingat adanya prosedur khusus pelunasan piutang negara yang ditentukan dalam Undang-undang Nomor 49 Prp/1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Menurut Nadjib Hadi, penyelesaian kredit bermasalah di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto adalah dengan menyerahkan proses penyelesaian kepada KP2LN Kabupaten Gorontalo.

Akan tetapi sebelum menyerahkan penyelesaian kepada KP2LN ada prosedur penyelesaian kredit bermasalah secara damai yang berlaku di Bank Rakyat Indonesia, yaitu :

1. Keringanan tunggakan bunga dan atau denda
2. Penjualan sebagian atau seluruh agunan secara di bawah tangan oleh debitur atau pemilik agunan untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
3. Pengambilalihan asset debitur oleh BRI untuk angsuran atau penyelesaian kewajiban debitur.
4. Pengurangan tunggakan pokok kredit.

Apabila prosedur penyelesaian secara damai telah dilaksanakan tetapi debitur tetap melakukan wanprestasi kepada kreditur dalam hal ini bank, maka bank akan meneruskan penyelesaian kredit bermasalah ini dengan bantuan pihak ketiga yaitu KP2LN.

Urutan prosedur penjualan lelang melaui KP2LN yaitu : ⁵²

1. Permohonan lelang dari pemohon / penjual secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Kabupaten Gorontalo dilengkapi dengan syarat-syarat yaitu :
 - Perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian pokok.
 - Sertifikat Hak Tanggungan.
 - Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
 - SKMHT (apabila ada)

⁵² Pengetahuan Tentang Penjualan Barang Secara Lelang, (Biro Lelang Negara, 2000), hal 4.

- Bukti bahwa debitur wanprestasi (rekening koran dan korespondensi dengan debitur).
 - Syarat lelang lainnya apabila ada.
2. Kepala KP2LN menetapkan hari, tanggal, dan waktu pelaksanaan lelang setelah dilakukan analisa kelengkapan dokumen.
 3. Pemohon melaksanakan pengumuman lelang melalui selebaran/surat kabar/media elektronik sesuai ketentuan.
 4. Peserta lelang menyetor uang jaminan ke rekening KP2LN.
 5. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang dari KP2LN bersama-sama dengan penjual.
 6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KP2LN.
 7. Bea lelang dan Uang Miskin disetorkan ke kas negara oleh KP2LN.
 8. Setoran hasil lelang kepada pemohon lelang.
 9. KP2LN menyerahkan dokumen dan barang kepada pemenang lelang.
KP2LN juga memberikan Petikan Risalah Lelang sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

C. Analisa

Di bawah ini penulis melakukan analisa terhadap pendapat–pendapat yang dikemukakan oleh para responden berkaitan dengan permasalahan yang timbul dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto.

Penulis sependapat dengan apa yang dinyatakan oleh Mohamad Nizar Machmud jika dalam pembuatan APHT masing-masing pihak seharusnya hadir secara langsung menandatangani APHT tersebut. Hal ini menyangkut kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dibebankan hak tanggungan meskipun kepastian kewenangan tersebut dipersyaratkan pada waktu pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan (Penjelasan Umum UUHT angka 7).

Berkaitan dengan penggunaan SKMHT yang dibuat apabila calon debitur karena suatu sebab tidak dapat hadir maka Notaris-PPAT dalam hal ini harus berhati-hati dengan memperhatikan masa berlaku dari SKMHT tersebut. Notaris-PPAT wajib menolak permohonan pembuatan APHT bila SKMHT telah lewat waktu masa berlakunya. Untuk tanah – tanah yang sudah terdaftar atau telah bersertifikat maka masa berlaku SKMHT ditentukan satu bulan sejak kuasa itu diberikan oleh pemberi hak tanggungan sedangkan untuk tanah-tanah yang belum terdaftar mempunyai masa berlaku tiga bulan sejak kuasa itu diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan (Penjelasan Umum Pasal 8 UUHT).

Berkaitan dengan masa berlaku penggunaan SKMHT ini, untuk kredit – kredit kecil berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1996 tentang Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu SKMHT mempunyai jangka waktu sampai berakhirnya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang. Dalam penggunaan SKMHT dengan jangka waktu

sampai berakhirnya perjanjian pokoknya untuk kredit – kredit kecil, kreditur dalam hal ini bank harus waspada apabila debitur mulai menunjukkan gelagat akan melakukan wanprestasi maka bank harus secepatnya membebaskan hak tanggungan pada benda jaminan.

Selanjutnya setelah tahap pembuatan APHT yang merupakan tahap pemberian hak tanggungan maka dilanjutkan dengan tahap pendaftaran hak tanggungan yang merupakan syarat mutlak bagi lahirnya hak tanggungan.

Dalam tahap pemberian hak tanggungan ini perlu diperhatikan tata cara atau prosedur pengikatan jaminan, karena bilamana tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana ditentukan oleh UUHT, mengakibatkan cacat hukum yang bisa mengakibatkan kerugian bagi kreditur bilamana debitur wanprestasi dan obyek hak tanggungan akan dieksekusi maka permohonan eksekusinya tersebut bisa ditolak dan kreditur harus melalui proses gugatan di pengadilan untuk mendapatkan pelunasan piutangnya artinya harus mengajukan gugatan ke pengadilan.

Permasalahan yang timbul dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan menimbulkan perbedaan pendapat para responden. Terhadap pendapat para responden, penulis akan mengadakan analisa dari apa yang telah dikemukakan oleh para responden berdasarkan alasan hukum yang berlaku.

C.1. Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat

Dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan terlihat adanya perbedaan diantara para responden dalam mempertimbangkan hak atas

tanah yang belum bersertifikat untuk dibebankan hak tanggungan sebagai jaminan kredit. Hak atas tanah sebagai jaminan kredit memerlukan bukti konkrit berupa sertifikat tanah yang menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat. Namun kenyataan yang terjadi dimasyarakat masih banyak hak-hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat, mengenai hal ini penulis sependapat dengan Hartati Haridji dan Mohamad Nur Aliwu yang menyatakan hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat dijadikan jaminan kredit dengan membebankan hak tanggungan sepanjang hak atas tanah tersebut masih memenuhi syarat-syarat untuk didaftarkan .

Berdasarkan Penjelasan pasal 10 ayat (3) UUHT yang menyatakan bahwa obyek hak tanggungan yang berupa hak atas tanah yang berasal dari konvesi hak lama yang telah memenuhi syarat-syarat untuk didaftarkan akan tetapi proses pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Adanya ketentuan ini maka pemilik tanah yang bukti kepemilikannya berupa pethuk, girik atau sejenisnya dimungkinkan dapat digunakan sebagai jaminan kredit sebagaimana telah diatur dalam Undang – undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Dalam membebankan hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah yang belum bersertifikat prosedurnya telah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, kemudian lebih terperinci lagi diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C.2. Obyek Hak Tanggungan Terdiri Beberapa Hak Atas Tanah

Penulis sependapat dengan apa yang dikemukakan oleh Nadjib Hadi bahwa apabila hak tanggungan membebani beberapa hak atas tanah maka masing-masing tanah tersebut ditaksir secara keseluruhan nilai tanggungan sebagai agunan kredit, debitur dapat melunasi utangnya secara angsuran yang sama besarnya dengan nilai tanggungan pada masing-masing hak atas tanah tersebut. Dalam hal obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah penulis sependapat dengan para responden dengan mengikatnya dalam satu hak tanggungan, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan :

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing – masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi”.

Jadi menurut ketentuan ayat ini apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang terdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, prosedur teknis pembebanannya telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Penulis sependapat dengan apa yang dikemukakan Mohamad Nur Aliwu, dalam hal obyek hak tanggungan terdiri dari lebih dari satu hak

atas tanah dapat dibebankan seluruhnya dengan hak tanggungan dalam satu ikatan. Meskipun tanah–tanah tersebut mempunyai status secara hukum berbeda, misalnya diantara hak–hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi hak tanggungan akan dibebankan hak tanggungan ada yang belum bersertifikat ataupun tanah tersebut telah bersertifikat akan tetapi bukan atas nama pemberi hak tanggungan. Untuk tanah yang belum bersertifikat ini maka proses pensertifikatan hak atas tanah tersebut dilaksanakan terlebih dahulu begitu pula hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi hak tanggungan sudah bersertifikat akan tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan maka proses peralihan hak atau balik nama dilaksanakan terlebih dahulu.

Dalam mendaftarkan hak tanggungan yang obyeknya beberapa hak atas tanah dengan status secara hukum berbeda, bilamana hak–hak atas tanah atau obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah sepanjang hak atas tanah tersebut masih berada dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan maka pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan pada Buku Tanah serta sertifikat hak – hak yang bersangkutan diberi tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi hak tanggungan dan apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur maka Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi tanggal hari kerja berikutnya. Hal tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996.

Dalam hal obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah, hak tanggungan membebani keseluruhan hak-hak atas tanah tersebut. Dalam hal diantara hak atas tanah tersebut ada hak atas milik orang lain artinya bukan milik debitur maka dalam membebankan hak tanggungan harus mengikutsertakan pemilik dari hak yang bersangkutan untuk memberikan persetujuannya menjamin tanah miliknya. Pemberian persetujuan dapat langsung diberikan pada saat pemberian hak tanggungan di hadapan Notaris-PPAT apabila pemilik lain tidak dapat hadir menandatangani APHT maka dapat digunakan surat kuasa sah.

Kebijakan yang ditempuh oleh Kantor Pertanahan bilamana obyek hak tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah sepanjang hak-hak atas tanah tersebut masih berada dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan maka pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan pada Buku Tanah serta sertifikat hak – hak yang bersangkutan diberi tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi hak tanggungan dan apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur maka buku tanah hak tanggungan dan pencatatan tersebut diberi tanggal hari kerja berikutnya.

C.3. Obyek Hak Tanggungan Dimiliki oleh Beberapa Orang

Penulis sependapat dengan para responden untuk dapat dijadikan jaminan kredit bagi hak atas tanah yang dimiliki oleh beberapa orang maka calon debitur memerlukan persetujuan dari pemilik-pemilik lainnya yang menyatakan persetujuannya untuk mengagunkan hak atas tanah

miliknya tersebut. Pemberian persetujuan dari pemilik lain ini dapat diberikan langsung pada waktu pemberian hak tanggungan di hadapan Notaris-PPAT. Apabila pemilik lain itu karena suatu sebab tak dapat hadir maka pemberian persetujuan dapat diberikan dengan surat kuasa sah yang diberikan oleh pemilik yang bersangkutan. Dalam menandatangani APHT kecuali anak dibawah umur maka harus diwakilkan oleh ibu atau ayahnya karena anak yang masih dibawah umur kedewasaan dalam lapangan perbuatan hukum dinyatakan tidak cakap dan untuk orang yang telah dewasa maka diharuskan memakai surat kuasa sah.

C.4. Apabila Debitur Wanprestasi

Penulis sependapat dengan apa yang dikemukakan Nadjib Hadi yaitu apabila terjadi wanprestasi oleh debitur maka sebelum menyerahkan penyelesaian kredit bermasalah ke KP2LN maka harus melalui proses penyelesaian kredit bermasalah secara damai. Penyelesaian dengan melalui cara persuasif ini adalah suatu bentuk penyelesaian kredit bermasalah yang baik dan menguntungkan kedua pihak, sebab apabila penyelesaian kredit bermasalah langsung diserahkan ke KP2LN maka tentunya akan membutuhkan dana lebih untuk biaya pelaksanaan lelang itu sendiri.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

- I. Perjanjian baku dalam perjanjian kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto dimana hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pihak bank pada dasarnya bertentangan dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian, namun pelaksanaan perjanjian kredit dengan menggunakan perjanjian baku ini dapat ditolerir dengan syarat bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

- II. Mengenai permasalahan yang timbul dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah hak milik yang diikat dengan hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto. Seperti hak atas tanah belum bersertifikat dijadikan jaminan kredit dengan membebaskan hak tanggungan, hal ini diperbolehkan sepanjang hak atas tanah tersebut masih memenuhi syarat-syarat untuk didaftarkan. Selanjutnya dalam hal obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah, hal ini juga diperbolehkan dengan mengikat hak atas tanah tersebut dalam satu hak tanggungan. Apabila obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa bidang tanah maka hak tanggungan membebani keseluruhan hak-hak atas tanah tersebut dan masing-masing tanah tersebut ditaksir secara keseluruhan nilai tanggungan sebagai agunan kredit, debitur dapat melunasi utangnya secara angsuran yang sama

besarnya dengan nilai tanggungan pada masing-masing hak atas tanah tersebut. Permasalahan selanjutnya apabila obyek hak tanggungan berupa hak milik atas tanah dimiliki oleh beberapa orang, maka untuk dapat dijadikan jaminan kredit calon debitur memerlukan persetujuan dari pemilik-pemilik lainnya yang menyatakan persetujuannya untuk mengagunkan hak atas tanah miliknya tersebut. Permasalahan terakhir yaitu apabila debitur wanprestasi, ada dua prosedur yang harus dilalui oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto dalam menyelesaikan kredit bermasalah yaitu, proses penyelesaian kredit bermasalah secara damai, apabila tidak berhasil maka akan dilakukan penjualan obyek jaminan melalui lelang. Bank meminta secara langsung kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Kabupaten Gorontalo untuk menjual obyek hak tanggungan yang bersangkutan dalam pelelangan umum.

B. SARAN

- I. Perjanjian baku dalam perjanjian kredit di Bank Rakyat Indonesia Cabang Limboto dalam pelaksanaannya akan bisa memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak apabila pihak bank membuka kesempatan melakukan negosiasi terhadap isi surat perjanjian kredit, akan tetapi hal ini tentu saja sepanjang bukan menyangkut syarat-syarat umum perjanjian dan kredit BRI (Model SU), karena apabila dilakukan maka hal tersebut tentunya melanggar ketentuan interen bank.

II. Hak atas tanah belum bersertifikat dapat dijadikan jaminan kredit dengan membebankan hak tanggungan, hal ini untuk membantu masyarakat yang ingin memperoleh fasilitas kredit untuk usaha tetapi tanah miliknya belum bersertifikat, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah. Akan tetapi pihak bank dalam hal ini hendaknya berhati-hati karena hak atas tanah yang belum bersertifikat biasanya bukti pemilikan hak atas tanah tersebut berupa pethuk pajak, girik atau sejenisnya tidak selalu merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, akan tetapi hanya menunjukkan bukti pembayaran pajak atas tanah tersebut yang dibayar oleh mereka yang menggunakan tanah tersebut. Selanjutnya dalam hal obyek hak tanggungan terdiri atas beberapa hak atas tanah yang diikat dalam satu hak tanggungan maka harus diperhatikan mengenai letak tanah-tanah tersebut apabila salah satu tanah berada diluar wilayah kerja Notaris-PPAT maka PPAT memerlukan ijin dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di tingkat propinsi asalkan bidang-bidang tersebut masih dalam satu wilayah kerja Kantor Pertanahan / Kabupaten. Kemudian bagi obyek hak tanggungan berupa hak milik atas tanah dimiliki oleh beberapa orang yang telah memberikan persetujuan untuk membebankan hak tanggungan terhadap tanah miliknya, hal ini penting karena memberikan syarat kewenangan kepada pemberi hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Badrulzaman, Mariam Darus, Beberapa Masalah Hukum Dalam Perjanjian Kredit Bank, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991.
- Busro, Achmad, Diktat Kuliah Hukum Perikatan, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, tanpa tahun.
- Djumhana, Muhamad, Hukum Perbankan Di Indonesia, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000.
- Fuady, Munir, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Jakarta : Djambatan, 2003.
- Hasan, Djuhaendah, Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004.
- Muhamad, Abdul Kadir, Hukum Perikatan, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Hak Tanggungan, Jakarta : Kencana, 2005.
- Parlindungan, A.P, Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria, Bandung : Mandar Maju, 1993.
- Soekamto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : UI Press, 1984.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta : Ghalia, 1990.

- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta : Intermasa, 1996.
- Sunggono, Bambang, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1997.
- Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Bandung : Alfabeta, 2003.
- Suyatno, Thomas, Dasar-dasar Perkreditan, Cetakan ketiga, Jakarta : Gramedia, 1990.
- _____ dkk, Dasar-dasar Perkreditan edisi empat, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- T.A., Edy Putra, Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis, Yogyakarta : Liberty, 1989.
- Usman, Rachmadi, Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Jakarta : Djambatan, 1999.

B. MAKALAH

- Sinaga, Syamsudin Manan, Peran PPAT Dan Prinsip Dasar Pembebanan Hak Tanggungan, Makalah Dalam Seminar Nasional Peran PPAT Dan Negara Dalam Pembebanan Hak Tanggungan, Semarang : 21 Mei 2005.
- Wiryodarsono.J, Sudarjanto, Pokok-pokok Kebijakan Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, Makalah Pada Seminar Nasional UUHT, Jakarta : 1996.

C. BROSUR

- Pengetahuan Tentang Penjualan Barang Secara Lelang, Biro Lelang Negara, 2000.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- _____, Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- _____, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- _____, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas
Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- _____, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok
Agraria
- _____, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- _____, Undang-undang Nomor 49 Prp/1960 Tentang Panitia Urusan Piutang
Negara (PUPN).
- _____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran
Tanah.
- _____, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1996 tentang
Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak
Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit–Kredit Tertentu.
- _____, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 5 Tahun 1996 tentang
Pendaftaran Hak Tanggungan.
- _____, Surat Edaran Bank Rakyat Indonesia Nomor S.8-DIR/ADK/2004
tentang Agunan Kredit.

